

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

三一重工股份有限公司拟转让

湖南三一快而居住宅工业有限公司股权评估项目

# 资产评估报告

卓信大华评报字(2019)第 4001 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一九年三月五日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111030005201900051

资产评估报告名称： 三一重工股份有限公司拟转让湖南三一快而居住宅工业有限公司股权评估项目

资产评估报告文号： 卓信大华评报字(2019)第4001号

资产评估机构名称： 北京卓信大华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘东林(资产评估师)、蔡萍(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 目录

□声明.....	1
□资产评估报告摘要.....	3
□资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	27
十二、评估报告使用限制说明.....	29
十三、评估报告日.....	30
□附件	

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调

查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 三一重工股份有限公司拟转让 湖南三一快而居住宅工业有限公司股权评估项目 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受三一重工股份有限公司的委托，对湖南三一快而居住宅工业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

**经济行为：**三一重工股份有限公司拟转让其持有的湖南三一快而居住宅工业有限公司 40%的股权。

**评估目的：**对三一重工股份有限公司拟转让湖南三一快而居住宅工业有限公司股权所涉及湖南三一快而居住宅工业有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为委托人指定的湖南三一快而居住宅工业有限公司的股东全部权益价值；评估范围为评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 66,706.15 万元，其中：流动资产 64,155.72 万元；非流动资产 2,550.43 万元；账面负债总计 60,186.30 万元，其中流动负债 57,186.30 万元，非流动负债 3,000.00 万元；账面净资产 6,519.85 万元。

**价值类型：**评估对象在持续经营前提下的市场价值。

**评估基准日：**2018 年 12 月 31 日。

**评估方法：**采用资产基础法、收益法。

**评估结论：**本资产评估报告选用收益法之评估结果为评估结论，评估前账面净资产 6,519.85 万元，评估价值 48,026.36 万元，评估增值 41,506.52 万元，增值率 636.62%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

**评估结论使用有效期：**本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有

效，超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

三一重工股份有限公司拟转让  
湖南三一快而居住宅工业有限公司股权评估项目  
资产评估报告正文

卓信大华评报字（2019）第 4001 号

三一重工股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对三一重工股份有限公司拟转让其持有的湖南三一快而居住宅工业有限公司股权行为所涉及湖南三一快而居住宅工业有限公司的股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为三一重工股份有限公司（以下简称“三一重工”），被评估单位为湖南三一快而居住宅工业有限公司（以下简称“三一快而居公司”），其他资产评估报告使用人为相关监管机构。

（一）委托人

企业名称：三一重工股份有限公司

住 所：北京市昌平区北清路 8 号 6 幢 5 楼

法定代表：梁稳根

注册资本：761650.4037 万元

成立日期：1994 年 11 月 22 日

营业期限：1994 年 11 月 22 日至长期

企业类型：其他股份有限公司(上市)



统一社会信用代码：91110000616800612P

经营范围：生产建筑工程机械、超重机械、停车库、通用设备及机电设备（其中特种设备制造须凭本企业行政许可）、金属制品、橡胶制品、电子产品、钢丝增强液压橡胶软管和软管组合件、客车（不含小轿车）和改装车；建筑工程机械、超重机械、停车库、通用设备及机电设备的销售与维修；金属制品、橡胶制品及电子产品、钢丝增强液压橡胶软管和软管组合件的销售；客车（不含小轿车）和改装车的销售（凭审批机关许可文件经营）；五金及法律法规允许的矿产品、金属材料的销售、提供建筑工程机械租赁服务；经营商品和技术的进出口业务（国家法律法规禁止的限制的除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）被评估单位

### 1、基本情况

企业名称：湖南三一快而居住宅工业有限公司

住 所：长沙经济开发区榔梨街道黄兴大道南段 129 号

法定代表人：梁林河

注册资本：10000 万元

实收资本：1190 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：采矿、冶金、建筑专用设备制造；物料搬运设备；建筑、安全用金属制品；模具；石膏、水泥制品及类似制品，粘合剂的制造；机电设备，建筑钢结构，预制构件工程的安装服务，房屋建筑业，铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑，市政公用工程施工；新型路桥材料研发；其他土木工程建筑；建设工程施工；管道和设备安装；建筑装饰；软件开发；软件技术服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；城市基础设施建设；工程技术；房地产开发经营；房地产咨询服务；新

材料技术推广服务；材料科学研究、技术开发；建筑工程机械与设备租赁；物业管理；建材、装饰材料批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、股权变更情况

湖南三一快而居住宅工业有限公司（原名称：中山市快而居住宅工业有限公司）于2008年11月14日取得中山市工商行政管理局核发的注册号442000000187346号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币50万元，其中：黄昆出资25万元，占注册资本50%；黄小云出资25万元，占注册资本50%。

2011年12月7日，公司增加注册资本250万元，新增资本由股东黄昆出资。变更后的注册资本为300万元。2013年3月13日，公司增加注册资本680万元，由股东黄昆出资。2013年5月16日，公司增加注册资本210万元，由深圳市美信兴业投资管理合伙企业（有限合伙）、上海亚商投资管理有限公司、苏州亚商创业投资中心（有限合伙）认缴，其中：深圳市美信兴业投资管理合伙企业（有限合伙）认缴115.5万元、上海亚商投资管理有限公司认缴17.5万元、苏州亚商创业投资中心（有限合伙）认缴77万元。

2013年11月，深圳市美信兴业投资管理合伙企业（有限合伙）、上海亚商投资管理有限公司及苏州亚商创业投资中心（有限合伙）将其持有的公司全部股权转让给股东黄昆。

2014年5月，黄昆、黄小云持有的公司全部股权转让给三一集团有限公司，经长沙市工商行政管理局经济技术开发区分局核准，公司名称变更为“湖南三一快而居住宅工业有限公司”。

2016年1月，三一集团有限公司将持有的公司100%全部股权转让给三一重工股份有限公司。

2017年7月，公司将注册资本1190万元增资到10000万元，原股东三一重工股份有限公司是认缴人。

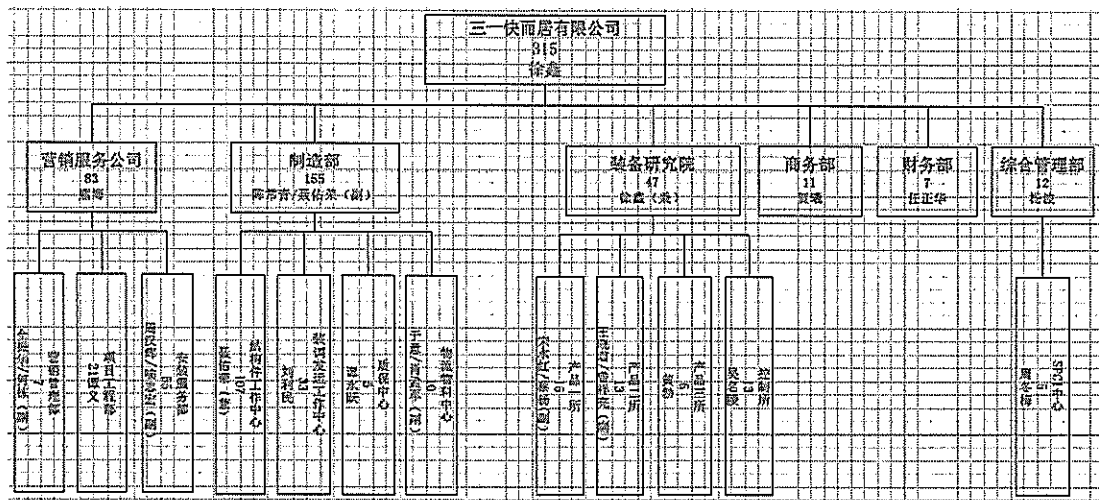
2018年9月，公司将持有的三一快而居公司60%股权转让给三一筑工科技有限

公司。

截止评估基准日股权结构如下：

股东名称	注册资本	实收资本	全部股权比例(%)
三一筑工科技有限公司	60,000,000.00	7,140,000.00	60.00
三一重工股份有限公司	40,000,000.00	4,760,000.00	40.00
合计	100,000,000.00	11,900,000.00	100.00

### 3、公司组织结构图



### 4、近三年及基准日的资产、负债、经营状况

资产负债情况：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
流动资产	16,730.40	30,980.28	64,155.72
非流动资产	1,663.94	2,558.66	2,550.43
资产总计	18,394.34	33,538.94	66,706.15
流动负债	11,773.77	26,204.74	57,186.30
非流动负债	-	3,000.00	3,000.00
负债合计	11,773.77	29,204.74	60,186.30
所有者权益	6,620.57	4,334.20	6,519.85

经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年
一、营业收入	21,831.46	30,335.67	63,483.97

减：营业成本	13,259.02	17,102.25	45,278.12
二、营业利润	4,874.63	7,519.45	9,467.85
四、净利润	4,175.11	6,484.29	8,651.68

### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 40% 股权。

## 二、评估目的

三一重工股份有限公司拟转让“三一快而居公司”股权，此项经济行为尚未经三一重工股份有限公司董事会批复。本次评估目的是对“三一快而居公司”的股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值作出公允反映，为三一重工拟进行的股权转让行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及“三一快而居公司”的股东全部权益价值。

本次评估范围为“三一快而居公司”经审计后的全部资产和相关负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	641,557,206.63	流动负债合计	571,863,010.34
货币资金	1,276,569.53	短期借款	
应收票据	7,066,000.00	应付票据	108,958,026.14
应收账款	71,096,233.81	应付账款	62,287,635.91
预付账款	9,979,519.66	预收款项	348,658,249.00
其他应收款	192,550,914.38	应付职工薪酬	12,074,868.72
存货	346,530,591.51	应交税费	2,936,433.06
其他流动资产	13,057,377.74	其他应付款	36,947,797.51
非流动资产合计	25,504,291.03	非流动负债合计	30,000,000.00
可供出售金融资产		长期应付款	
长期股权投资		长期借款	-

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
固定资产	9,458,000.85	其他非流动负债	30,000,000.00
在建工程			
工程物资	142,800.00		
无形资产	5,928,234.24		
递延所得税资产	9,975,255.94	负债合计	601,863,010.34
其他非流动资产		所有者权益合计	65,198,487.32
资产总计	667,061,497.66	负债及所有者权益合计	667,061,497.66

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

“三一快而居公司”在本次评估基准日及 2016 年度至 2018 年度的会计报表均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并分别出具了瑞华深圳审字【2017】48440047 号和瑞华深圳审字【2018】48440024 号、【2019】48450002 号标准无保留意见的审计报告。

申报的表外资产情况：本次评估被评估单位未申报表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具报告情况：本项目未涉及引用其他机构出具报告。

#### 四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为

2018年12月31日。

本次评估基准日为一个年度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

### （一）经济行为依据

1、委托人与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

### （二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《中华人民共和国专利法》；
- 7、《中华人民共和国著作权法》；
- 8、财政部【2006】第33号令《企业会计准则—基本准则》；
- 9、财会【2006】3号《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则；
- 10、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协（2018）36号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 4、中评协（2018）35号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 6、中评协（2018）37号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协【2017】35号《资产评估执业准则--利用专家工作及报告》；
- 8、中评协（2018）38号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 9、中评协【2017】37号《资产评估执业准则--无形资产》；
- 10、中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 11、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 12、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 13、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 14、中评协【2017】49号《专利资产评估指导意见》；
- 15、中评协【2017】50号《著作权资产评估指导意见》。

#### （四）权属依据

- 1、专利权证；
- 2、著作权相关权属证明；
- 3、机动车行驶证；
- 4、有关产权转让合同；
- 5、其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、“三一快而居公司”提供的企业未来发展规划及盈利预测；

- 3、 评估基准日中国人民银行贷款利率；
- 4、 wind 资讯资料；
- 5、 财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 6、 财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 7、 商务部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 8、 国务院【2000】第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 9、 2018 年《机电产品报价手册》；
- 10、 万车网 www.wbcars.com；
- 11、 企业提供的可行性研究报告及市场调查报告；
- 12、 企业提供的目前及未来预计市场销售价格表；
- 13、 部分产品销售合同；
- 14、 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、 被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、 最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、 瑞华深圳审字【2019】48450002号《审计报告》；
- 5、 其它与评估有关的资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。



企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“三一快而居公司”自成立至评估基准日已持续经营数年；目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。同时考虑本次评估获取的评估资料较充分，故本项目适宜采用收益法评估。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本项目不适宜采用市场法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成

本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

## (二) 收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估价值的一种评估技术思路。现金流量折现法的适用前提条件：（1）企业整体资产具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系；（2）必须能用货币衡量其未来期望收益；（3）评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

采用现金流量折现法对未来预期现金流的预测，要求数据采集和处理符合客观性和可靠性，折现率的选取较为合理。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

### (三) 收益法评定过程

#### 1、收益年限的确定

收益期, 根据被评估单位章程、营业执照等文件规定, 确定经营期限为长期; 本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营, 因此确定收益期为无限期。

预测期, 根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料, 采用两阶段模型, 即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测, 假设第 6 年以后各年与第 5 年持平。

#### 2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则, 采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率) -资本性支出  
-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用  
-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整, 对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

#### 3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$R = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d$

式中:

$R_e$ : 权益资本成本;

Rd: 债务资本成本;

We: 权益资本价值在投资性资产中所占的比例;

Wd: 债务资本价值在投资性资产中所占的比例;

T: 适用所得税税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下:

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

Rf: 无风险收益率

MRP:  $R_m - R_f$ : 市场平均风险溢价

Rm: 市场预期收益率

$\beta$ : 预期市场风险系数

Rc: 企业特定风险调整系数

#### 4、非经营性资产、负债、溢余资产评估值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产; 溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定。

#### 5、长期股权投资评估值的确定

本项目无长期股权投资。

#### 6、付息负债价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位评估基准日无付息负债。

#### 7、股权评估值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值  
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

### (四) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。资产基础法基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值—总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

#### （五）资产基础法评定过程

##### 1、流动资产

包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

##### （1）货币资金

为银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

##### （2）应收票据

为银行承兑汇票，是无息票据。本次评估采用成本法以核实后的账面值确定评估值。

##### （3）应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估采用成本法根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

#### (5) 存货

包括：原材料、产成品、在产品。

本次评估分别按存货类别、经营模式、核算方法、勘查结果采用具体评估方法。均以不含税价确定评估价值。数量以评估基准日实际数量为准。

##### A、原材料

本次评估采用成本法。对于近期购入，周转较快，未产生毁损、积压现象，账面单价接近基准日市场价格的，以核实后的账面单价，乘以实际数量，确定评估值。

对已接近报废但可变现的，以现行市场可变现价值确定评估值。无可变现价值的按零值确定。

##### B、产成品

根据产品类型、核算方式及销售状况采用市场法评估。

市场法评估：以产品不含税的出厂价（售价）扣除相关税费和合理的经营性净利润，乘以实际数量，确定评估值。

评估单价=不含税售价×(1-营业费用率

-税金及附加率-经营利润所得税率-经营净利润扣除率)

##### C、在产品

根据在产品的不同类型、核算方式及完工状况采用市场法或者成本法评估。

对近期正常生产的、已接近完工程度可以单独计量的在产品以经审计确认核实后的账面值考虑合理的利润，确定评估值。或以该类产成品评估单价，乘以约当产量，确定评估值。

评估单价=该类产成品评估单价×该类约当产成品数量÷该类在产品数量

约当产成品数量=在产品数量×在产品完工率

对于账面价值仅为初期投料成本的，以原材料评估思路确定评估价值。

#### (6) 其他流动资产

为应交增值税进项税额，本次评估采用成本法以核实后的账面价值确定评估

值。

## 2、非流动资产

包括：固定资产、工程物资、无形资产、递延所得税资产。

### (1) 固定资产

全部为机器设备。本次评估根据固定资产实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，采用成本法进行评估，均以不含税价确定评估价值。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估值=重置成本×综合成新率

#### A、重置成本的确定

标准成套的机械设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，结合国家相关税费政策，确定重置成本。

自制及非定型设备则通过成本途径，在核实设备材质与用量的前提下，调查目前各类非标设备不含税造价，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，确定重置成本。

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

重置成本=购置价×(1+运杂费+安装调试费)×(1+前期及其他费)  
×(1+资金成本)-进项税

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

#### B、成新率的确定

主要设备成新率的确定

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘察法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

一般或低值机械设备成新率的确定

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

车辆成新率的确定

结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按加权平均法或者孰低原则确定综合成新率。

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

勘察法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×50%+勘察成新率×50%或：

=里程法成新率×50%+勘察成新率×50%

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子、其他设备则直接采用市场法以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

## (2) 工程物资

工程物资为预付的设备款，工程项目主要包括锯钻联合生产线、轴板焊接专机、喷漆房设备的预付款。

根据工程进度及款项的实质内容，以核实后账面价值确定评估价值。

## (3) 无形资产

包括外购软件 4 项，实用新型专利 20 项，软件著作权 1 项，发明专利 4 项，共计 29 项。发明专利、实用新型、软件著作权及外购的专业软件均正在使用中。

### A、专利权及著作权

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，本次评估采用收益法-收益现值法的收入分成法。

#### a、收入分成法技术模型



收入分成法即：通过预测无形资产未来对企业经营贡献的收益进行折现，以此确定无形资产评估价值。

基本计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{kR_i}{(1+r)^i}$$

其中：P——无形资产估值价值；

$R_i$ ——第*i*年无形资产相关产品当期年收益额；

*i*——收益年期；

*r*——折现率；

*k*——收益分成率。

#### b、收入分成法评定过程

收益年限的确定：委估资产包括多项专利、软件著作权等，根据我国著作权相关法律法规，法人或其他组织的著作权保护期限为50年，截止作品首次发表后第50年的12月31日。考虑同类技术进步及技术更新较快，评估人员根据同类技术更新与替代周期，确定本次评估的收益年限为评估基准日至2025年。

分成率的确定：根据委估资产持有人的行业类型、经营状况，选取同行业的可比上市公司作为对比公司，参考上市公司的资产结构比例及无形资产贡献率平均比例，估算委估资产的分成率，结合委估资产使用状况确定未来收益期的衰减率。

未来收益的确定：按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用未来现金流折现模型确定未来收益额。

未来净收益=未来无形资产收入×分成率×衰减率

经分析未来公司形成的收入主要为PC生产性销售收入。本次评估依据产权持有人提供的未来盈利预测，结合历史期已经实现的PC生产性销售收入等相关资料预测确定未来收益。

折现率的确定：无形资产折现率依据企业价值中加权平均资本成本确认折现率的原理，确定企业营运资金、有形资产和无形资产三部分结构比例，分别选取三种

资产类型的投资回报率。通过对企业全投资的加权平均投资回报率参数折算无形资产的投资回报率。折现率模型：

加权平均资本成本（WACC）= 营运资金占比（ $W_c$ ）× 营运资金报酬率（ $R_c$ ）  
+ 有形资产占比（ $W_f$ ）× 有形资产报酬率（ $R_f$ ）+ 无形资产占比（ $W_i$ ）× 无形资产  
报酬率（ $R_i$ ）

$$\text{则： } R_i = \frac{WACC - W_c \times R_c - W_f \times R_f}{W_i}$$

其中：加权平均资本成本（WACC）采用全投资口径的折现率

$$R = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d;$$

营运资金报酬率（ $R_c$ ）取期望回报率；

有形资产报酬率（ $R_f$ ）= 固定资产等额年金 / 固定资产年初总值；

营运资金占比（ $W_c$ ）、有形资产占比（ $W_f$ ）及无形资产占比（ $W_i$ ）选取可比上市公司的结构比例。对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

#### （4）递延所得税资产

为计提的应收账款、其他应收款坏账准备，存货跌价准备形成的可抵扣暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

本次评估对应收款项依据账面价值确定评估值，对坏账准备按零值评估，对应收款项考虑了预计风险损失，故对预计风险损失而形成的递延所得税资产以预计值乘以被评估单位适用的所得税率确定评估值；对存货、固定资产减值准备已按照现行市场价格确定评估值，对存货跌价准备形成的递延所得税资产按照零值确定。

### 3、负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、专项应付款。

本次评估采用成本法以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

## (六) 评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对“三一快而居公司”采用收益法、资产基础法评估，最终通过对二种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

1、委托人为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对“三一快而居公司”的股东 40%股权价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。
- 3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 4、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
- 5、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
- 7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 8、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变。
- 9、假设高新技术企业认证在2020年到期后仍能获得高新企业认定到2023年，即所得税优惠假设可以持续到预测期末，此后税率为25%。
- 10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## 十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施转让股权之目的所涉及“三一快而居公司”的股东全部权益在2018年12月31日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结果

评估前账面资产总计 66,706.15 万元，评估值 78,162.94 万元，评估增值 11,456.79 万元，增值率 17.18%；账面负债总计 60,186.30 万元，评估值 60,186.30 万元；账面净资产 6,519.85 万元，评估值 17,976.64 万元，评估增值 11,456.79 万元，增值率 175.72%。

### 资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
流动资产	64,155.72	72,541.40	8,385.68	13.07
非流动资产	2,550.43	5,621.54	3,071.11	120.42
固定资产	945.80	1,095.83	150.03	15.86
工程物资	14.28	14.28	-	-
无形资产	592.82	3,518.58	2,925.75	493.53
递延所得税资产	997.53	992.85	-4.67	-0.47
资产总计	<b>66,706.15</b>	<b>78,162.94</b>	<b>11,456.79</b>	<b>17.18</b>
流动负债	57,186.30	57,186.30	0.00	0.00
非流动负债	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00
负债总计	<b>60,186.30</b>	<b>60,186.30</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
净资产	<b>6,519.85</b>	<b>17,976.64</b>	<b>11,456.79</b>	<b>175.72</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

### （二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“三一快而居公司”的股东全部权益评估前账面价值 6,519.85 万元，评估价值 48,026.36 万元，评估增值 41,506.52 万元，增值率 636.62%。

### （三）评估方法结果的分析选取

“三一快而居公司”的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 17,976.64 万元，采用收益法评估结果 48,026.36 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 30,049.72 万元。两种方法评估结论相差较大。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为重建口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的投资额估算评估对象价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产组合在一起时其协同效应对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业的客户资源、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响，根据被评估单位所处行业 and 经营特点及近年来企业盈收状况，收益法评估价值能比较客观、全面的反映企业的股东全部权益价值。

根据被评估单位经营所处的发展阶段，收益法评估结果全面的反映了股东权益价值，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

**湖南三一快而居住宅工业有限公司股东全部权益评估价值为 48,026.36 万元。**



## 十一、特别事项说明

### (一) 关于产权瑕疵事项

纳入评估范围的车辆 4 辆。其中 2 辆未办理入户用于厂内行驶，有行驶证的 2 辆证载权利人分别为湖南三一路面机械有限公司和三一汽车制造有限公司；有 4 项购入的实用新型专利的证载权利人为三一汽车制造有限公司。被评估单位已经支付购买价款，并承诺上述车辆、专利权归其所有，无产权争议，如因产权争议引起的法律责任，与资产评估机构和评估人员无关。

本次评估没有考虑未来车辆权属登记变更的相关费用，专利证书评估价值中也未考虑专利证书未来变更需发生的相关费用，提请报告使用者注意。

(二) 2017 年 7 月，公司将注册资本 1190 万元增资到 10000 万元，股东没有对新增注册资本实际缴纳增资款。评估中未考虑新增的认缴资本对公司未来经营的影响。

## （二）未决事项、法律纠纷事项

湖南三一快而居住宅工业有限公司前身为中山快而居，截至报告日中山快而居有一笔诉讼尚未结案，具体情况如下：

中山快而居诉舞钢迈瑞公司拖欠货款，河南代理商已于 2016 年起诉立案，法院判决还款 136 万元（质保金未起诉）。迈瑞司公司经查无相关资产及还款能力，评估将其全部应收款确认为风险损失。

## （三）其他需要说明的事项

1、纳入评估范围的递延收益系长沙经济技术开发区管委会财政局拨付的 3000.00 万元工业发展专项资金，以经审计确认核实后的账面值确认评估值，收益法中作为非经营性负债确认。如果评估报告日后，项目能够按引进项目合同的约定如期验收，政府拨付的款项不需返还，将对评估值产生影响，提醒报告使用者特别关注此事项对评估结果的影响。

2、由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法、收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

3、对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

5、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任。

6、在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报产生重大

影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

7、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

5、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

6、资产评估报告使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日2018年12月31日起至2019年12月30日止，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

7、资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。



十三、评估报告日

二〇一九年三月五日。

资产评估师：刘东林 (刘东林)

资产评估师  
刘东林  
11060123

资产评估师：蔡萍 (蔡萍)

资产评估师  
蔡萍  
21000590

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一九年三月五日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)